

# Vedtægter for Grundejerforeningen Ladegaarden



## **Indholdsfortegnelse:**

Kap. 1 Foreningens navn og hjemsted § 1-2

Kap. 2 Foreningens område og medlemskreds § 3-5

Kap. 3 Foreningens formål og opgaver § 6-8

Kap. 4 Medlemmernes forhold til foreningen § 9-13

Kap. 5 Foreningens ledelse og administration § 14-21

Kap. 6 Regnskab og revision § 22-23

Kap. 7 Forskellige bestemmelser § 24-27

### **Kapitel 1 - Foreningens navn og hjemsted**

#### § 1

Foreningens navn er "Grundejerforeningen Ladegaarden".

#### § 2

Foreningens hjemsted er Holbæk Kommune.

### **Kapitel 2 - Foreningens område og medlemskreds**

#### § 3

Foreningens geografiske område er identisk med området omfattet af lokalplan nr. 2.48 område B samt med områderne omfattet af hhv. lokalplan 2.76 og lokalplan 2.88. Området omfatter vejene Torpet, Brynet, Gærdet, Koblet, og Leddet.

#### § 4

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

#### § 5

Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet en pligt til medlemskab af grundejerforeningen, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for fremtidige ejere af disse ejendomme, og medlemspligten skal tinglyses servitutstiftende.

### **Kapitel 3 - Foreningens formål og opgaver**

#### **§ 6**

Grundejerforeningens formål er at forestå drift, vedligeholdelse samt ejerskab af fælles-anlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen, eventuelle områdedeclarationer mv.

Stk. 2 Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom, medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Stk. 3 Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver.

#### **§ 7**

Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om: - at foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser op til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, - at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende område og, - at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2 Beslutning efter stk. 1 kræver Holbæk Kommunes godkendelse. Byrådet vil som planmyndighed i henhold til lokalplanen og eventuel områdedeclaration kunne træffe bindende beslutninger som nævnt i stk. 1.

#### **§ 8**

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### **Kapitel 4 - Medlemmernes forhold til foreningen**

#### **§ 9**

Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2 Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag. Bidraget fastsættes for et år ad gangen på baggrund af det af bestyrelsen forelagte budget for det pågældende regnskabsår.

Stk. 3 Opkrævning af bidrag udsendes med 1 måneds betalingsfrist. Ved ikke rettidig betaling af skyldigt beløb udsendes en rykker. Ved fortsat restance efter 14 dage fremsendes med en måneds mellemrum nye rykkere, hver med tillæg af kr. 100,00 i rykkergebyr.

Stk. 4 Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke adgang til og har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

#### § 10

Stk. 1 Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

Stk. 2 Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

Stk. 3 Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder i foreningen.

#### § 11

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Stk. 2 I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata.

#### § 12

Stk. 1 Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og har intet krav på foreningens formue.

Stk. 2 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen. Medlemsskabet indtræder ved den aftalte overtagelsesdag. Den til enhver tid værende ejer hæfter for alle ejendommens forpligtelser overfor grundejerforeningen herunder for eventuelle restancer idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor grundejerforeningen hidrørende fra tiden før den aftalte overtagelsesdag. Refusionsopgørelsen mellem den tidligere ejer og køber er grundejerforeningen uvedkommende.

Stk. 3 Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

#### § 13

Et medlem har på generalforsamlingen en stemme for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

Stk. 2. Områdets andelsboligforeninger er medlem af grundejerforeningen, og betaler bidrag pr. boligenhed jf. § 10, stk. 2.

## Kapitel 5 - Foreningens ledelse og administration

### § 14

Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

Stk. 2 Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har ret til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

### § 15

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj måned i Holbæk Kommune.

Stk. 2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 30 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem til den i medlemsprotokollen anførte adresse eller via e-post.

Stk. 3 Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne og reviderede årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

Stk. 4 Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være indgivet skriftligt senest 14 dage før generalforsamlingen. Eventuelle indkomne forslag skal senest 7 dage før generalforsamlingen udsendes til medlemmerne.

Stk. 5 Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

Stk. 6 På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles: 1. Valg af dirigent 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år 3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen 4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne 5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter 7. Valg af revisor og revisorsuppleant 8. Eventuelt Under "eventuelt" kan der ikke sættes forslag under afstemning.

### § 16

Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst ¼ af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

Stk. 2 Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli og december måned dog ikke medregnes.

Stk. 3 Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

## § 17

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagens behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisionssuppleant for foreningen.

Stk. 2 Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre der foreligger anmodning om skriftlig afstemning.

Stk. 3 Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

Stk. 4 Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed forkastes forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

Stk. 5 Over det på generalforsamlingen passerede, skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

Stk. 6 Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

## § 18

Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

## § 19

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 2 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, 2 er på valg i ulige år og 3 er på valg i lige år. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3 Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end 4, er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv blandt grundejerforeningens medlemmer indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4 Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

## § 20

Bestyrelsen varetager grundejerforeningens anliggender, herunder sørger for drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

Stk. 2 Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

Stk. 3 Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer giver møde.

Stk. 5 Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 6 Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

## § 21

Foreningen tegnes over for tredjemand af min 3 medlemmer af bestyrelsen hvoraf mindst 1 skal være formanden.

## **Kapitel 6 - Regnskab og revision**

### § 22

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til 31. december samme år.

Stk. 2 Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3 Regnskabet tilstilles revisor inden den 15. februar og skal af denne være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

Stk. 4 Revisor skal foretage mindst et uanmeldt eftersyn til kontrol af regnskabsføring og kassebeholdning.

### § 23

Stk. 1 Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

Stk. 2 Den kontante kassebeholdning må ikke overstige 1000 kr.

Stk. 3 Alle bilag skal attesteres af formanden og kassereren.

## **Kapitel 7 - Forskellige bestemmelser**

### § 24

Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

### § 25

Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Stk. 2 Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages ved almindeligt stemmeflertal uden hensyn til de mødendes antal.

Stk. 3 Ændring af foreningens vedtægt kræver Holbæk Kommunes godkendelse.

### §26

Foreningen kan på en generalforsamling efter en enstemmig indstilling fra bestyrelsen med bindende virkning for medlemmerne udfærdige et ordensreglement og træffe beslutning om anvendelse af fællesarealer i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

### §27

Alle sager mellem foreningen og dets medlemmer og mellem medlemmerne indbyrdes i anledning af foreningens virke og medlemmernes medlemskab skal afgøres af de almindelige domstole efter dansk rets almindelige regler.

Vedtaget på stiftende generalforsamling den 22. januar 2015.

Vedtægterne er ændret på ekstraordinære generalforsamlinger hhv. den 8. juni 2016, den 25. juni 2018 samt den 22. maj 2024.